



## Informationsvorlage 630/387/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 07.11.2019	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAN0044/2019, 630-B1	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	04.11.2019	Vorberatung N
Ortsbeirat Queichheim	19.11.2019	Kenntnisnahme Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.11.2019	Kenntnisnahme Ö

### **Betreff:**

Bauantrag über den Umbau des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Einbau eines Verkostungsraumes (Käseprobierstube) mit Küche im Obergeschoss und Toiletten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 1459/1 im Außenbereich der Gemarkung Queichheim

### **Information:**

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr das bestehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1459/1 im Außenbereich der Gemarkung Queichheim umzubauen und im Obergeschoss einen Verkostungsraum (Käseprobierstube) und eine Küche einzurichten. Im Erdgeschoss werden die erforderlichen Toiletten hergestellt.

Die Käseprobierstube soll neben dem bereits vorhandenen Hofladen und der Pensionstierhaltung ein weiteres betriebliches „Standbein“ sein, um zusätzliche existenzsichernde Einkünfte zu erzielen. In dem Verkostungsraum können die Besucher im Rahmen einer Betriebsbesichtigung die Produkte des Betriebes probieren und weitere Informationen hierzu erhalten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes D 12 (Gewerbepark Messegelände-Südost) der Stadt Landau, für den der Stadtrat am 27.06.2017 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Eine Veränderungssperre wurde nicht beschlossen. Die Planreife für diesen Bebauungsplan liegt noch nicht vor, so dass das Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Wie bereits der bestehende Hofladen und die Käserei, muss der Verkostungsraum als sogenannter „mitgezogener“ Betriebsteil dem Hauptbetrieb unmittelbar zu- und untergeordnet sein und darf in Umfang und Bedeutung nur ein „Anhängsel“ zur Landwirtschaft darstellen. Aus diesem Grund ist sowohl die Betriebsdauer als auch das Angebot der Käseprobierstube entsprechend einzuschränken. Hierbei dürfen grundsätzlich nur Eigenprodukte und in geringem Umfang Fremdprodukte vermarktet werden. Der Umsatzanteil der zugekauften Produkte muss in einem solchen Verhältnis zu den eigenen Erzeugnissen stehen, dass kein selbständiger Gewerbebetrieb entsteht.

Art und Umfang der landwirtschaftsfremden Betätigungen dürfen nur in dem Maße stattfinden, dass der Rahmen eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nicht überschritten wird. Das typische Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebes muss gewahrt bleiben.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 23.07.2019 werden die Privilegierungsvoraussetzungen i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestätigt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 9 Landesnaturschutzgesetz liegt nicht vor, da die Umbaumaßnahmen nur im Inneren des bestehenden Gebäudes stattfinden. Eine Erweiterung der bebauten Fläche ist nicht vorgesehen. Es wird lediglich eine filigrane Außentreppe als Rettungsweg für den Verkostungsraum im Obergeschoss angebaut. Für die zusätzlich erforderlichen Pkw-Stellplätze sind in Abstimmung mit dem Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, entsprechende Ausgleichspflanzungen auf dem Baugrundstück herzustellen.

Das Entgegenstehen weiterer öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich. Ebenso ist nicht zu befürchten, dass die Durchführung des Bebauungsplanes D 12 durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Bei der vorhandenen Zufahrt zu dem Baugrundstück über den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg Fl. Nr. 1441/14 handelt es sich um eine ausreichende verkehrliche Erschließung.

Da bei dem geplanten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, hat der Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

#### **Auswirkungen:**

Keine

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Lageplan
- Anlage 3 Erdgeschossgrundriss
- Anlage 4 Obergeschossgrundriss
- Anlage 5 Schnitt, Ansicht Ost
- Anlage 6 Ansichten Nord und Süd

#### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

